FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. *JOSEPH R. MICALLEF* LL.D.

Illum, 27 ta' Marzu, 2001.

Kawza Nru. 17.
Citazz. Nru. 1169/00 JRM

Nazzareno u Antonia konjugi JAMES

vs

1. **Mario u Lucienne konjugi MONTESIN, u**
2. **Francis u Maria konjugi GORGAN**

Il-Qorti,

Rat l-att tac-Citazzjoni mressaq fit-8 ta' Gunju, 2000, li bih l-atturi ppremettew:

Illi b'att tad-19 ta' Jannar 1984 (Dok A) kif korrett b'att iehor tal-21 ta' Frar 1984 (Dok B), it-tnejn in atti Nutar Anthony Gatt, l-attur u Alfred Zahra iddividew bejniethom diversi proprjetajiet immobbli li taghhom kienu komproprjetarji, u *inter alia* iddividew il-fond kerrejja 163, Arcades Street, Paola b'mod li Alfred Zahra messu l-kerrejjiet fuq ix-xellug tal-intrata tal-fond 163, Arcades Street, Paola u cioe l-appartamenti internament immarkati bin-numri 8, 9 u 13 sa 19 filwaqt li lill-attur Nazzareno James messu l-appartamenti fuq il-lemin tal-fond 163, Arcades Street, Paola u cioe l-appartamenti internament immarkati bin-numri 1 sa 5, 7 u 11;

Illi taht it-tarag li jaghti access ghall-appartament numru sebgha (7) proprjeta ta' Nazzareno James hemm kamra zghira li kienet adebita bhala toilet u fiz-zmien meta saret id-divizjoni kienet tintuza minn mara xiha li kienet tabita fil-fond numru tlettax (13) proprjeta ta' Alfred Zahra. Illi ghalkemm din il-kamra zghira kienet taht it-tarag tal-appartamenti assenjati lill-attur u taghmel ghalhekk parti mill-proprjeta assenjata lil Nazzareno James, bi ftehim ma' Alfred Zahra, gie deciz li sakemm tibqa' hajja din l-anzjana hi setghet tibqa' tuza din il-kamra zghira bhala toilet, pero' jekk il-fond jigi ivvakat minnha, din il-kamra ma kellhiex tibqa tintuza;

Illi effettivament b'att tan-Nutar Anthony Gatt tal-10 ta' Jannar 1990, (Dok C) Alfred Zahra biegh l-appartament numru tlettax lil Francis Grogan u giet imposta il-kondizzjoni fuq Francis Grogan li jnehhi t-toilet jew jissigillah biex ma jibqax jintuza;

Illi Francis Grogan, minflok ghamel hekk, biegh din il-kamra zghira lill-konvenuti b'att tan-Nutar Sandra Valentino tas-27 ta' Settembru 1999 (Dok D);

Illi l-imsemmi bejgh hu null u bla effett billi kif inghad il-kamra in kwistjoni hi proprjeta ta' l-atturi konjugi James u qatt ma kienet proprjeta ta' Francis Grogan;

Illi l-konvenuti, interpellati sabiex jivvakaw mill-kamra imsemmija u jirritornawha lill-konjugi James, irrifjutaw li jaghmlu hekk;

Ghalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-kamra mibjugha mill-konvenuti konjugi Grogan lill-konvenuti konjugi Montesin hi effettivament proprjeta tal-atturi;

2. Tikkundanna kwindi lill-konvenuti konjugi Montesin sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-istess Qorti, jizgumbraw mill-imsemmija kamra;

3. Tordna lill-konvenuti kollha sabiex jidhru fuq att pubbliku ta' kancellament tal-att pubbliku in atti Nutar Sandra Valentino tas-27 ta' Settembru 1999, tinnomina Nutar sabiex jircevi l-att opportun fil-gurnata, hin u lok li tiffissa din l-Onorabbbli Qorti u tinnomina kuraturi ghall-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u n-Nota tax-xiehda tal-atturi, flimkien mal-erba' (4) dokumenti mehmuzin maghha;

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha tal-1 ta' Settembru, 2000, li biha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-isejjez stante li minn imkien ma jirrizulta li l-fond in kwistjoni huwa proprjeta tal-atturi, u in ogni caso l-istess atturi ghandhom jressqu prova ta' dan l-allegat it-titolu;

2. Illi il-fatt li allegatament sar ftehim dwar x'ghandu jigri fil fond meta tigi nieqsa il-mara anzjana, jew li giet imposta kondizzjoni fis-sens li ghandhu jitnehha jew jigi sigillat it-toilet b'ebda mod ma tfisser li l-kamra in kwistjoni hija proprjeta tal-atturi;

3. Salvi ecccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u n-Nota tax-xiehda tal-konvenuti;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet ix-xhieda tal-attur;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni;

Rat id-Degrieti taghha tal-10 ta' Jannar, 2001, u tat-13 ta' Frar, 2001, li bihom halliet il-kawza ghal-lum ghall-provvediment dwar l-ewwel eccezzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi l-azzjoni attrici timmira li twaqqa' kuntratt li bih l-imharrkin Francis u Maria Dolores Grogan bieghu lill- imharrkin l-ohrajn Mario u Lucienne Montesin, kamra jew wisgha maghluq taht tarag li jinsab f'entrata fil-fond 163, Triq l Arkati, Rahal Gdid. L-atturi jghidu li Grogan, li kisbu minghand Alfred Zahra fl-1990, ma kellhom l-ebda jedd fuq dak l-ambjent billi dan l-istess spazju kien miftiehem minn Zahra u Grogan li jigi maghluq u ma jibqax jintuza. Minflok, kif inghad, Grogan, bieghu l-istess wisgha lill-imharrkin Montesin;

Illi jrid jinghad li ghalkemm l-imharrkin Grogan kisbu l-appartament numru 13, fil-korp numru 163, Triq l-Arkati, Rahal Gdid, huma ttrasferew lill-imharrkin l-ohrajn Montesin biss il-wisgha jew ambjent ta’ taht it-tarag, li ghal zmien kien jintuza bhala latrina. Il-pussess tal-imsemmi spazju ghadu f’idejn l-imharrkin Montesin li, kif jirrisulta mill-atti, jghixu fl-appartament numru 18 tal-istess korp ta’ bini;

Illi ghandu jinghad ukoll li la fil-kuntratt li bih l-imharrkin Grogan kisbu l-appartament numru 13, u lanqas fil-kuntratt li bih l-imharrkin Grogan bieghu lill-imharrkin Montesin ma jinghad li l-imsemmija wisgha maghluq ta’ taht it-tarag huma part mill-istess appartament numru 13. Fiz-zewg kuntratti, dik il- wisgha (latrina) hija mfissra bhala “vicin tal-*flat*” jew “ghandha bieb ghaliha minghajr numru fl-imsemmija entrata”;

Illi, madankollu, fil-kuntratt li bih l-imharrkin Grogan bieghu l-ambjent imsemmi lill-imharrkin Montesin, jissemma li t-titolu li kellhom Grogan fuqu tnissel sewwasew mill-kuntratt tal-10 ta’ Jannar, 1990 [Dok “C”, f’pagni 17 sa 19 tal-process], li bih l-imharrkin Grogan kisbu minghand Alfred Zahra;

Illi din id-decizjoni tqis biss l-ewwel eccezzjoni mtella’ mill-imharrkin kolha flimkien li ghazlu li jressqu Nota tal-Eccezzjonijiet wahda. Din l-eccezzjoni hija fis-sens li l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi ghax ma jirrisulta minn imkien li l-wisgha maghluq huwa tal-atturi;

Illi l-Qorti tifhem ukoll, izda, li jekk kemm-il darba tali eccezzjoni tintlaqa’ tista’ tolqot il-qalba tal-azzjoni attrici u sa tista’ sahansitra twaqqafha;

Ikkunsidrat:

Illi, mehuda fit-tifsila semplici u fil-qofol taghha, l-azzjoni attrici hija dik tar-rivendika, jew ahjar l-azzjoni li biha huma qeghdin

jitolbu li jigu dikjarat sidien ta' beni mmobbli li huwa f'idejn l-imharrkin, jew min minnhom, bil-hsieb li jiehdu lura f'idejhom dak il-beni [art. 322 tal-Kap 16];

Illi huwa minnu li l-atturi qeghdin jitolbu t-thassir tal-kuntratt li sar fl-1999 bejn l-imharrkin Grogan u l–imharrkin Montesin, imma dan ma jibdel xejn min-natura ewlenija tal-azzjoni attrici presenti. Wara kollox, id-duttrina tghallem li sid rivendikant m'ghandux ghalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatorju li bis-sahha tieghu l-beni jkun gie f'idejn l-imharrek, sabiex isehhlu jirbah lura dak il-beni minghand l-istess imharrek [ara sentenza tal-**1 ta' Frar, 1936**, fil-kawza fl-ismijiet *Scicluna vs Farrugia pro et noe* (Kollezz. Vol: **XXIX.ii.933**) u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet ohrajn hemm imsemmija];

Illi, kif inhu maghruf u accettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-ghamla titfa' piz qawwi fuq min jaghmilha ghaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tieghu fuq il-beni li jrid jiehu lura f'idejh. Dn ir-regola waslet biex holqot il-frazi *"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa gholi l-grad mehtieg ta' prova li jrid iressaq attur f'kawza ta' din ix-xorta: u dan ghaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis* [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-**25 ta' Gunju, 1945**, fil-kawza fl-ismijiet *Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et* (Kollezz. Vol: **XXXII.272**)]. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m'huwiex tal-imharrek [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-**12 ta' Frar, 1936** fil-kawza fl-ismijiet *Curmi et noe vs Depiro et* (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**)]. Min-naha l-ohra, l-imharrek m'ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm ma jgibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eccezzjoni li t-titolu tal-gid rivendikat jinsab vestit fih [ara sentenza tal-**21 ta' Jannar, 1946**, fil-kawza fl-ismijiet *Agius noe vs Genovese et* (Kollezz. Vol: **XXXII.i.735**) u l- ohra tas-**17 ta' Marzu, 1961**, fil-kawza fl-ismijiet *Ellul et vs Ellul et* (Kollezz. Vol.: **XLV.ii.586**)];

Illi, fl-ahharnett, huwa mehtieg li l-attur, f'kawza bhal din, igib provi ta' titolu li jkun originali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna minghajr ma jkun mghoddi lilu minn haddiehor, filwaqt li titolu

derivattiv huwa dak fejn il jedd jghaddi minghand persuna ghal ghand ohra [ara. Torrente *Manuale di Diritto Privato* 9a Ediz. (1975), 29 pp 71 et. Seq.]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu originali wkoll fejn l-oggett, qabel, kien ta' haddiehor imma li jkun wasal ghand is- sid attwali minghajr ma jkun inghadda lilu mis-sid ta' qabel: dan isehh, per ezempju, fejn wiehed jikseb bil-pussess ghal zmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun gie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wiehed izomm oggett mitluq minn haddiehor ghaz-zmien mehtieg;

Illi dawn il-principji ghadhom jitharsu b'reqqa mill-Qrati taghna bl-istess fehma qawwija li kienet tintwera sa minn ghexur ta' snin f'dan ir-rigward [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-**26 ta' Mejju, 1998**, fil-kawza fl-ismijiet *Vella vs Buhagiar* (Kollezz. Vol: **LXXXII.ii.1730**};

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi jindikaw bhala l-ghajn tal-jedd taghhom ghall-beni li jaghmlu parti mill-korp f'numru 163, Triq l-Arkati, Rahal Gdid, maghruf ukoll bhala *De Paule Palace Buildings*, inkluz l-ambjent li jinsab taht it-tarag fl-entrata komuni, titolu mahluq b'zewg (2) kuntratti ta' akkwist tat-18 ta' Dicembru, 1966 u tas-16 t'April, 1967, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Kemm l-attur, kif ukoll l-awtur tal-imharrkin, imbaghad, kienu kisbu flimkien, b'zewg kuntratti tat-2 t'April, 1983, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, nofs (1/2) indiviz kull wiehed minn ghadd ta' beni, fosthom l-imsemmi korp ta' bini f'Rahal Gdid;

Illi l-istess Nazzareno James u Alfred Zahra, kienu qasmu l-gid li kellhom in komunjoni b'kuntratt ta' qasma fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tad-19 ta' Jannar, 1984 [Dok "A", f'pagni 5 sa 13 tal-process], li gie korrett b'iehor li sar fil-21 ta' Frar, 1984 [Dok "B", f'pagni 14 sa 16];

Il-Qorti thoss li ghandha tirrileva - ghax tqis il-fatt bhala wiehed importanti - li fl-ebda wiehed mill-imsemmija atti ma jinghad espressament ma' liema appartament kellu jaghmel l-ambjent ta' taht it-tarag li huwa l-mertu ta' din il-kawza. L-attur, fix-xhieda tieghu waqt is-smigh tal-kawza, sehaq li l-fehma bejnu u Zahra kienet li dak l-ambjent isegwi l-bixra ta' kif gew assenjati l-kwoti rispettivi taghhom f'dak il-korp ta' bini, u b'effett ta' hekk, dak l-ambjent jigi jappartieni lil sehem l-attur. Issokta jghid li dan jinftiehem ukoll minn fatti ohra li jinsabu fuq il-post, bhal, per esempju, il-medda ta' drenagg li tghaddi minn dik il-kmajra ghal gos-sistema ta' katusi tal-beni assenjati lilu;

Illi huwa wkoll ta' min jinnota li ma ntwera lill-Qorti l-ebda patt li bih il-fehma msemmija mill-attur kienet tassew intlahqet. Min-naha l-ohra, il-klawsola fil-kuntratt bejn Zahra u l-imharrek Grogan li biha dan tal-ahhar intrabat li jissigilla l-imsemmi *toilet*, ma tghidx li l-kamra taghmel parti mill-gid tal-atturi, izda li ried jitnehha "ghax qieghed f'entratura inti u diehel";

Illi Alfred Zahra m'huwiex parti f'din il-kawza;

Ikkunsidrat:

Mill-provi mressqa (li huma xotti ghall-ahhar) u fid-dawl tal-osservazzjonijiet maghmula, il-Qorti tasal ghall-fehma li jekk huwa minnu li l-attur James kien tassew sid <u>wahdien</u> tal-ambjent mertu tal-kawza, ma kienx mehtieg li jallega l-ftehim bil-fomm li jghid li kellu ma' Alfred Zahra dwar kif qasmu l-gid komuni ta' bejniethom. Hija hasra li lanqas l-att tal-qasma nnifsu ma jghid xejn dwar dan l-ambjent; ghall-kuntrarju, donnu li jhalli bejn il-kondividendi l-komunjoni tal-inhawi tal-beni li huma accessibbli ghal kulhadd;

Illi waqt is-sottomissjonijiet tieghu, id-difensur tal-atturi jsostni li, ukoll jekk mill-atti li bihom l-atturi jippretendu t-titolu taghhom ma tohrogx cara li l-atturi huma sidien wahdiena tal-ambjent li dwaru hemm kwestjoni, xorta wahda tirrisulta l-komproprjeta'. Dan jista' tassew ikun minnu, imma dan m'huwiex x'qeghdin jitolbu fl-ewwel talba taghhom;

Illi, ghalhekk, minhabba l-ghamla ta' azzjoni li l-atturi mexxew kontra l-imharrkin, hija fehma meqjusa ta' din il-Qorti li huma ma sehhilhomx jippruvaw l-ewwel talba taghhom fil-qies u b'livell ta' certezza li l-ligi trid li dan isir;

Illi, kif inghad diga', l-imharrkin ma kellhom l-ebda htiega li jippruvaw l-eccezzjoni ewlenija taghhom;

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza;

Billi **tilqa' l-ewwel eccezzjoni** bhala wahda valida u misthoqqa, u dan ghaliex l-atturi ma sehhilhomx juru li huma s-sidien wahdiena tal-ambjent mertu tal-kaz; u

B'risultat ta' hekk, **tichad it-talbiet attrici** bl-ispejjez kontra taghhom.

Moqrija.

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.
27 ta' Marzu, 2001.

Charles Falzon

27 ta' Marzu, 2001.

Deputat Registratur
27 ta' Marzu, 2001.